

TRIBUNALE CIVILE DI LIVORNO
- SEZIONE DISTACCATA DI PORTOFERRAIO -
ATTO DI CITAZIONE PER USUCAPIONE con RICHIESTA DI
AUTORIZZAZIONE A CITARE PER PUBBLICI PROCLAMI

*

Condominio Norsì 16 (C.F. 91006750490), **denominato Golfo Stella**, con sede in Loc. Norsì n. 16, 16/A, 16/B Capoliveri Isola D'Elba (LI), in persona dell'Amministratore pro tempore E.P.AMM. Condomini s.n.c. con sede in Capoliveri Viale Italia n. 9 Isola D'Elba (LI) nella persona della Sig.ra Patrizia Arduini nata a Capoliveri (LI) in data 5.6.1959 (C.F. RDNPRZ59H45B669W), ed ai fini del presente atto elett.te dom.to in Perugia Via Alessi n.32 presso e nello studio dell'Avv. Luca Pauselli (C.F. PSLLCU61M13G478O) che lo rappresenta ed assiste giusta delega in calce al presente atto e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi al numero di fax 075/5733754 e P.E.C. luca.pauselli@avvocatiperugiapec.it

PREMESSO

- I -

STATO DI FATTO

Il Condominio Golfo Stella, in persona dell'amministratore pro tempore Sig.ra Patrizia Arduini, in forza dei mandati speciali ad agire nel presente giudizio da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio stesso, che si allegano al presente atto (All.n.1), e giusta ratifica con delibera assembleare del 23/08/2019 all'unanimità dei condomini (All.n.2), gode e possiede, *uti dominus*, da oltre 20 anni, l'area sita in Località Norsì nel Comune di Capoliveri - Isola D'Elba (LI) censita al C.T. del Comune di Capoliveri al



Foglio n. 13, Particella n. 430, qual. pasc. cesp cl. U sup, mq. 300, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,03, e con la presente azione intende far dichiarare, in ordine al terreno sopra indicato, l'intervenuta usucapione in suo favore per il decorso del termine previsto dall'art. 1158 c.c., nel corso del quale il possesso dell'area in questione è stato continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico.

Detta area posta in corrispondenza della via di accesso all'omonima spiaggia, come meglio descritta nella perizia giurata del Geom. Marco Nuti e dalle foto allegate unitamente alla visura catastale e alla planimetria generale (all.n.3), è costituita da un piccolo appezzamento di terra battuta avente forma irregolare e giacitura pianeggiante, delimitato da alcuni divisori di confine in muratura semplice, ed è sempre stata utilizzata dai condomini del Condominio Golfo Stella per il parcheggio delle auto.

- II -

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Fin dal 23.2.1987, data in cui venne costituito il Condominio Norsi 16 denominato Golfo Stella, risulta nel Regolamento Condominiale al Punto 1. *"Per quanto concerne il piazzale adibito a parcheggio sul lato sinistro scendendo verso il mare della strada interpoderale, a prescindere dal diritto di posteggio per gli acquirenti dei 6 posti macchina, gli altri condomini hanno il diritto di fermata per il carico e scarico delle proprie vetture, pur senza ostacolare le manovre degli assegnatari del parcheggio"* (All.n.4).

L'area è sempre stata utilizzata dai condomini del Golfo Stella dalla data di acquisto delle rispettive unità immobiliari successivamente al 1987, sia per parcheggiare la propria auto da parte di coloro che avevano il posto auto come



previsto nel Regolamento e nell'atto di acquisto dell'immobile, che per la sosta per il carico e lo scarico da parte di tutti gli altri condomini, estrinsecando così una piena ed indiscussa signoria sul bene, come si evince anche dalla cartellonistica dagli stessi installata sul posto che riserva l'area al parcheggio dei soli condomini del Golfo Stella (cfr. all. foto n. 7 pag. 7 della Perizia Geom. Nuti).

Dagli atti pubblici di acquisto della proprietà dei condomini che hanno la disponibilità del posto auto riservato, emerge che : "*Si precisa che tra le parti condominiali è compreso un posto auto scoperto contrassegnato dal n... il cui utilizzo è riservato ai proprietari del quartiere oggetto del presente atto*" (All.n.5). Ciò ad evidente dimostrazione del fatto che detta area è sempre stata considerata dai condomini quale bene di proprietà condominiale da adibire a parcheggio e al carico e allo scarico delle vetture di tutti i condomini.

- III -

A dimostrazione dell'avvenuto possesso in modo continuo, pacifico, pubblico ed ininterrotto da parte del Condominio Golfo Stella, vale rilevare che su detta area si trova posizionata anche la Fossa IMHOFF del Condominio Golfo Stella, situata sotto al casottino che si vede nella foto n. 6 della Perizia del geom. Nuti, alla cui stasatura, smaltimento e pulizia ha sempre provveduto con regolarità, come risulta dalle Fatture della Autospurghi Rossi che si allegano dall'anno 2009 all'anno 2016 e dell'anno 2018, e della Ditta OPI ELBA nell'anno 2017 e dell'anno 2018 (All.n. 6).

Prima dell'anno 2009, e sin dall'anno 1995, ha sempre provveduto per conto del Condominio Golfo Stella il Sig. Rossi Pier Mario, che sarà indicato sul punto quale testimone.



Inoltre, il Condominio Golfo Stella ha sempre provveduto alle spese di manutenzione dell'area adibita a parcheggio in uso al Condominio, alla potatura, rasatura e alla manutenzione dei muretti a confine dell'area. Tali spese risultano dalle Fatture della Ditta Burelli dal 2009 al 2011 e dalle Fatture della Ditta Frutt'Elba dal 2012 al 2018 (All.n.7). Il teste Demo Burelli potrà testimoniare di essersi sempre occupato fin dal 1995 della manutenzione dell'area di cui si tratta.

La contabilità precedente all'anno 2009 non è più nella disponibilità del condominio, ma i testi citati potranno sopperire a tale mancanza.

- IV -

RICERCA DEL PROPRIETARIO DELL'AREA CENSITA AL C.T.

FOGLIO 13 PART. 430 (ex part. 52)

Dalla visura Catastale dell'Ufficio Provinciale di Livorno allegata alla Perizia del Geom. Nuti, risulta che l'area di cui si domanda l'accertamento dell'acquisto della proprietà per usucapione da parte del Condominio Golfo Stella è censita al Catasto Terreni del Comune di Capoliveri al Mappale 430 Foglio n. 13 e intestata al Comune di Capoliveri, quale concedente, e a tale Geri Amabile fu Rinaldo Ved. Lombardi, nata a Capoliveri il 10 Aprile 1967, quale livellario.

Eseguite approfondite ricerche sul nominativo di Geri Amabile presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capoliveri, è emerso che non è mai esistita nessuna Geri Amabile nata a Capoliveri il 10.4.1967, come da certificato che si allega (All.n.8).

Risulta invece l'esistenza di tale Sig.ra Geri Maria Amabile Abelinda nata a Capoliveri il 20.8.1867, presente nel Registro delle Nascite del 1867 al N. 72 Parte I, come certificato da estratto per riassunto di atto di nascita rilasciato



dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Porto Azzurro (All.n.9).

Nello stesso certificato viene anche annotato che la stessa aveva contratto matrimonio con Lombardi Eugenio in Capoliveri.

Ad ulteriore conferma della reale data di nascita della Sig.ra Geri Amabile, veniva rinvenuto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Capoliveri il certificato di matrimonio di Geri Maria Amabile, contratto il 23.6.1894 con Lombardi Eugenio nato nel 1870, ove viene certificata la sua età di 27 anni, corrispondente all'anno di nascita 1867 di cui al precedente certificato (All.n.10).

Dietro richiesta all'Ufficio Anagrafe in merito alla discendenza della Sig.ra Geri Amabile, il Comune di Porto Azzurro con mail del 17.10.2018 comunicava al sottoscritto legale di non essere in grado di effettuare ricerche sulla discendenza, e che la Sig.ra Geri Maria Amabile risultava figlia di Geri Rinaldo e Palmieri Maria Amabile (All.n. 11).

*

Veniva pertanto conferito incarico alla Visurista Dr.ssa Luisa Dindelli, con studio in Loc. Gelsarello Porto Azzurro, onde reperire tutti gli atti risultanti dai pubblici registri relativamente alla proprietà dell'area in uso al Condominio Golfo Stella distinta al C.T. del Comune di Capoliveri al Fgl. 13 Part. 430. Eseguite le necessarie operazioni peritali e tutti i necessari accertamenti, la Dr.ssa Dindelli con Perizia datata 30.9.2019 e giurata in data 2.10.2019 (All.n.12), attestava nel proprio elaborato che dalle ricerche presso gli Archivi dell'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) veniva rilevato l'atto di provenienza del bene all'intestata Geri Amabile Fu Rinaldo, che allegava all'elaborato (cfr. all.2



Perizia). E' risultato pertanto che con atto pubblico di compravendita avanti a Notaio Jacopo Broccardi di Portoferraio del 23.11.1936, Rep. 16402 trascritto il 12.12.1936 al N. 168 Vol. 77 atti pubblici, (Foglio n. 2, 2)° punto, pagina 3) Geri Eugenia Vulgo Anastasia fu Rinaldo **vendeva a Geri Amabile fu Rinaldo vedova Lombardi** (al tempo indicavano il nome del padre e non la data di nascita), tutte domiciliate a Capoliveri, oltre ad altri beni ad altri soggetti che qui non interessano, **la quota di 1/1 su terreno di mq. 620 Loc. Norsi Foglio 13 Particella 52.** Si allega copia conforme all'originale dell'atto pubblico depositato presso l'Archivio Notarile di Livorno (All.n.13).

Attesta la Dr.ssa Dindelli che sia nella nota di trascrizione che nell'atto di acquisto si parla di piena proprietà, non viene fatta menzione a canoni, livelli o diritti da parte del Comune.

Quindi nel 1936 la Sig.ra Geri Maria Amabile, come risultante dalla perizia della Dr.ssa Dindelli, aveva acquistato dalla sorella la piena proprietà del bene all'epoca censito al Foglio 13 part. 52 di mq. 620 che, successivamente, come risulta dalle visure allegate alla perizia (cfr. all. 1 perizia), **in data 11.1.2017 è stata oggetto di Frazionamento N. 1268 in quattro particelle di cui Part. 275 foglio 13 di mq. 100, la 430 di mq. 300 (di cui alla presente domanda) e la 431 di mq. 130, e la 432 di mq. 90.**

Concludeva quindi la Dr.ssa Dindelli come la provenienza del bene di cui al Foglio 13 part. 430 di mq. 300 fosse costituito unicamente dall'atto di acquisto del 1936.

Trattasi della stessa particella n. 52 Foglio 13 risultante dall'Estratto di Mappa di Capoliveri del 14.9.1989 allegato agli atti di acquisto degli immobili facenti parte del Condominio Golfo Stella (All.n.14).



Sempre dalla Perizia della Dr.ssa Dindelli, eseguiti accertamenti presso il Catasto e la Conservatoria competenti, il livello indicato in Catasto non era più esistente già dal 1936 (atto di compravendita).

Risulta anche dalla citata perizia, che successivamente a detto atto di provenienza non veniva rilevato a nome del soggetto Geri Amabile Maria, sia con ricerche con paternità che con data di nascita, nessuna trascrizione di atti di vendita, cessioni per atti tra vivi o per causa di morte (denuncia di successione o testamento).

In conclusione, dagli atti e documenti prodotti, **risulta che il livello indicato in catasto non sia più esistente già dal 1936 (atto pubblico di compravendita) e che la Part. 430 (ex part. 52) del Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Capoliveri risulta di proprietà di GERI AMABILE FU RINALDO VEDOVA LOMBARDI nata a Capoliveri il 20.08.1867, mentre non risultano eredi, denuncie di successione nè testamenti trascritti.**

Verosimilmente, Geri Maria Amabile nata a Capoliveri nel 20.8.1867 è deceduta (avrebbe ad oggi 152 anni) senza lasciare eredi risultanti dai pubblici registri.

Tanto premesso, sulla base della documentazione allegata, e dai collegamenti che se ne ricavano, si può legittimamente sostenere che i proprietari della particella 430 Foglio 13 del Catasto Terreni del Comune di Capoliveri risultino gli eredi, qualora esistenti, della Sig.ra Geri Maria Amabile fu Rinaldo, nata a Capoliveri il 20.8.1867.

IN DIRITTO

In diritto, la proprietà di un bene può acquistarsi sia a titolo derivativo che a titolo originario come nel caso dell'usucapione col possesso continuato (ed in



particolare, nel caso dei beni immobili con un possesso continuato per un periodo pari almeno a 20 anni). Premesso che *sine possessione usucapio contingere non potest*, va precisato che non si tratta soltanto di un possesso continuato bensì è necessario che sia un possesso pacifico e pubblico, caratterizzato dall'intenzione di esercitare tutti i diritti di proprietà riconnessi a tale bene (cd. *animus possidendi*).

L'acquisto della proprietà per usucapione dei beni immobili si fonda, dunque, su una situazione di fatto caratterizzata dal mancato esercizio del diritto da parte del proprietario e dalla prolungata signoria di fatto sulla cosa da parte di chi si sostituisce a lui nella utilizzazione di essa (possesso *uti dominus*).

La prova dei requisiti necessari per la determinazione dell'avvenuto usucapione può essere fornita con tutti i mezzi di prova previsti dal nostro ordinamento, tuttavia il mezzo più utilizzato risulta essere la testimonianza insieme alla prova documentale (es. contratti di locazione con terzi; fattura emessa da ditta edilizia; ricevute del pagamento delle spese condominiali, etc.).

Nella fattispecie che ci occupa, il Condominio Golfo Stella **fin dalla sua costituzione, il Regolamento di Condominio è datato 23.2.1987**, ha sempre considerato come parte condominiale e pertanto pacificamente e pubblicamente utilizzato l'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 13 Mappale Part. 430 (già Part. 52) ad uso parcheggio e sosta delle auto dei condomini, così come risultante nel punto 1. del Regolamento stesso, *uti dominus*, provvedendo alla sua cura e manutenzione, con un'attività caratterizzata da una piena ed indiscussa signoria, **il cui possesso da oltre 20 anni**, utile ai fini dell'acquisto della proprietà dei beni immobili ex art 1158 Cod. Civ., è stato continuo, pacifico, ininterrotto e pubblico. Rileva, come già dedotto, che in detta area si



trova posizionata fin dalla sua costituzione anche la Fossa IMHOFF del Condominio Golfo Stella, alla cui stasatura e manutenzione hanno sempre provveduto i Condomini a propria cura e spese.

*

Vertendo il presente giudizio in materia di diritti reali, essendovi l'obbligo di esperire il tentativo di mediazione, il Condominio Norsì 16 denominato Golfo Stella ha depositato in data 28.11.2019 istanza per l'esperimento di un tentativo di mediazione presso la RES AEQUAE ADR S.R.L con sede in Portoferraio Via G. Giardini n. 8 (tel. 0565/917931), che ha fissato il primo incontro per la conciliazione per la data del 5 Giugno 2020 alle ore 15,30, come da comunicazione che si allega (All.n.15).

* * *

Tanto considerato, in fatto e in diritto, il Condominio Norsì 16 denominato Golfo Stella, *ut supra* rappresentato e difeso,

CITA

gli eredi della Sig.ra Geri (Maria) Amabile fu Rinaldo nata a Capoliveri il 20.8.1867 collettivamente ed impersonalmente, mediante notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c. come da istanza in calce al presente atto, a comparire davanti al Tribunale Civile di Livorno Sez. distaccata di Portoferraio, sua nota sede, alla udienza che ivi sarà tenuta il giorno **15.07.2020 ore 9,00** e segg., con invito a costituirsi in giudizio nel termine di gg. 20 prima della fissata udienza ai sensi e per gli effetti dell'art. 166 c.p.c. dinnanzi al giudice designato ex art. 168-bis, con avvertimento che in difetto si procederà in loro dichiarata contumacia e che la costituzione fuori del termine comporterà le decadenze di cui all'art. 167 c.p.c., per ivi sentir accogliere le seguenti



CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa e respinta ogni contraria istanza:

a) accertare e dichiarare l'intervenuta usucapione in favore del Condominio Norsì n. 16 denominato Golfo Stella, con sede in Loc. Norsì n. 16, 16/A, 16/B Capoliveri Isola D'Elba (LI), in virtù del possesso con *animus possidendi* pacifico, non violento, continuo, pubblico, mai interrotto e protrattosi da oltre 20 anni, e precisamente dal 23.2.2987, dell'area distinta al catasto Terreni del Comune di Capoliveri al Foglio n. 13, Mappale n. 430 (già part. 52-Frazionamento N.1268 del 11.1.2017) qual. pasc. cesp cl. U sup mq. 300 R.D. € 0,03 - R.A. € 0,03;

b) conseguentemente ordinare alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Portoferraio (LI) (ora Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare) di provvedere alle necessarie trascrizioni, con esonero del conservatore da ogni responsabilità. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio in caso di opposizione.

In via istruttoria, con ogni più ampia riserva, si chiede ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli:

- 1) "Vero che il Condominio Golfo Stella sin dalla sua costituzione del 1987 (come da Regolamento) ha sempre utilizzato per il parcheggio e la sosta delle auto dei condomini l'area distinta al catasto Terreni del Comune di Capoliveri al Foglio n. 13, Mappale n. 430 come da foto e visura che si mostra ?";
- 2) "Vero che l'area di cui è causa è sempre stata riservata dal Condominio Golfo Stella ai propri condomini, come da cartello stradale ivi apposto e posizionato da oltre 20 anni ?";
- 3) "Vero che il Condominio Golfo Stella ha sempre provveduto alle spese di



manutenzione di detta area adibita a parcheggio, compresa la potatura delle piante, la pulizia, la stasatura della Fossa Imhoff, la sistemazione dei muretti, a far data almeno dal 1998 ?";

Si indicano a testi i Sig.ri Pardocchi Renata, Dalidi Francesco, Demo Burelli, Rossi Pier Mario.

Si dichiara che il valore della causa determinato ai sensi dell'art. 15 c.p.c. (Reddito Dominicale € 0,03 + Reddito Agrario € 0,03= € 0,06 x 200 = € 12,00) è inferiore a € 1.100,00, e pertanto è dovuto a titolo di contributo unificato € 43,00.

Perugia-Capoliveri, lì 6.12.2019

Avv. Luca Pauselli

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICAZIONE PER PUBBLICI PROCLAMI

(art. 150 c.p.c. e art. 50 Disp. Att)

*

Ill.mo Presidente del Tribunale di Livorno,
il sottoscritto Avv. Luca Pauselli in qualità di procuratore e difensore del Condominio Norsì 16 Denominato Golfo Stella, attore nell'instaurando procedimento avanti al competente Tribunale di Livorno - Sez. Distaccata di Portoferraio - come da atto sopra riportato,

PREMESSO CHE

1) La convenuta Geri (Maria) Amabile nata a Capoliveri nel 1867, da citare nella instauranda causa in quanto unica intestataria che è stato possibile rinvenire dell'area oggetto di usucapione è verosimilmente deceduta e nonostante le ricerche effettuate, gli eventuali eredi risultano sconosciuti



giacchè non è stata registrata alcuna denuncia di successione nè prima nè successivamente all'avvenuta meccanizzazione del 1957.

2) Essendo impossibile identificare, qualora esistenti, gli eredi della convenuta, rendendosi non solo opportuna ma necessaria la notifica per pubblici proclami ex art. 150 c.p.c.;

Tanto premesso,

CHIEDE

che l'Ill.mo Tribunale di Livorno Voglia autorizzare mediante decreto steso in calce al presente atto la notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c. sia del presente atto di citazione che dell'invito a comparire per il tentativo di conciliazione il giorno 5 Giugno 2010 alle ore 15,30 presso la RES Aequae ADR S.r.l. di Portoferraio Via G. Giardini n. 8 (tel. 0565/917931), indicando i modi più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati.

Si dichiara che il contributo unificato per la presente istanza è pari ad € 98,00.

Con osservanza.

Perugia-Livorno, lì 6.12.2019

Avv. Luca Pauselli

